

أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

180 44 88

Ext. 413 - 415 - 419

P.O. Box 1426 Safat 13015 Kuwait

محفظة

مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار
"DIP"

سبتمبر - 2015

بيانات المحفظة

تهدف المحفظة إلى الاستثمار في القطاع العقاري في إمارة دبي، وقد تم الاستحواذ على مجمع مكاتب في منطقة مجمع دبي للاستثمار DIP ليتم تأجيرها وتوزيع عوائدها شهريا على المساهمين.	هدف المحفظة
استثمار عقاري (تشغيلي).	نوع المحفظة
تأسست المحفظة برأس مال 206,000,000 درهم إماراتي (المدفوع 186,373,440 درهم إماراتي)، وقد تم زيادة رأس مال المحفظة إلى 240,062,530 من خلال رسملة الالتزامات القصيرة الأجل المستحقة وإعادة هيكلتها.	رأس مال المحفظة
شركة أعيان للإجارة والاستثمار	مدير المحفظة
شركة كوتننتال للعقارات	مدير العقار
شركة شوري للاستشارات الشرعية	هيئة الرقابة الشرعية
قام مدير المحفظة بتاريخ 8 مارس 2009 بتخفيض عمولة الإدارة من 1.5% إلى 1% من قيمة صافي موجودات المحفظة كما تم إلغاء احتسابها للفترة المالية من 1 مارس 2008 (تاريخ تكوين المحفظة) إلى 31 مارس 2009.	أتعاب إدارة المحفظة
20% من الفائض من القيمة النهائية للمحفظة التي تحقق 15% عائد داخلي (IRR).	الأتعاب التشجيعية للمحفظة
124,418 قدم مربع	مساحة الأرض
406,010 قدم مربع	مساحة البناء مع الخدمات
240,735 قدم مربع	المساحة التأجيرية

تطورات أعمال المحفظة

<ul style="list-style-type: none">بلغ إجمالي المساحات المؤجرة في المشروع 85,658 قدم مربعتمت زيادة قيمة العقود المجددة للمؤجرين بما يتناسب مع أسعار السوقبلغت نسبة الإشغال في المبنى 37% خلال الربع الثاني من عام 2015 مع توقعات بزيادة الطلب على المنطقة ككل تقريبا من معرض إكسبو 2020 العالمي والذي نالت إمارة دبي حق استضافته.	الوضع الحالي للمحفظة
37%	نسبة الإشغال
2.55 درهم إماراتي كما في 2014/12/31.	قيمة وحدة المحفظة

- نعمل حالياً على توفيق أوضاع المحفظة بناءً على قوانين و لوائح هيئة أسواق المال .
- تم الموافقة على تعديل بندين من بنود النظام الأساسي للمحفظة وذلك بعد أخذ موافقة 60% من حملة وحدات المحفظة كما هو موضح أدناه :
- (1) مدة المحفظة : تنتهي مدة المحفظة بتاريخ 2014/8/31 وقرر مدير المحفظة تمديد الفترة لخمس سنوات قادمة ، وذلك لما فيه مصلحة عامة لحملة الوحدات نظراً للتحسن التدريجي في أسعار العقارات في إمارة دبي وازدياد الطلب عليها .
- (2) السنة المالية : الرغبة في تعديل السنة المالية للمحفظة لتنتهي في (31 ديسمبر) بدلا من (31 مارس) ، وذلك لتسهيل وتسريع عملية اعتماد البيانات المالية للمحفظة لتكون متزامنة مع ميزانيات حملة الوحدات من شركات وهيئات حكومية .
- تم العمل على ترخيص مكاتب DIP لدى بلدية دبي ومطابقة المخططات مع الواقع .
- تم تأجير جزء من المساحات التجارية والتي ساعدت على خلق حركة في المبنى .
- تم افتتاح مبنى الركاب في مطار ال مكتوم الدولي لاستقبال المسافرين وتم البدء بتشغيله بعد أن تم تشغيله للشحن فقط مطلع العام الماضي ، ويستقبل المطار حالياً العديد من شركات الطيران ومنها طيران الجزيرة الكويتي .
- تم فرض رسوم خدمات على المستأجرين الجدد 9 درهم للقدم المربع وذلك لتحميلهم جزءاً من مصاريف المبنى .
- تم رفع القيمة الإيجارية لمكاتب المستأجرين الجدد من 38 درهم للقدم إلى 55 درهم للقدم للمكاتب الغير مجهزة .
- حصلت دبي على حقوق استضافة معرض إكسبو 2020 حيث يقام كل خمس سنوات لفترة 6 شهور ويستقطب عشرات الملايين من الزوار من جميع أنحاء العالم . من المتوقع أن هذا المعرض سيعطي دفعة كبيرة لاقتصاد دبي واستقطاب العديد من الشركات العالمية وسيكون موقع المعرض في منطقة جبل علي التي يقع بها عقار DIP وسيبعد المعرض ما يقارب 5 كلم عن المبنى . كما لوحظ بعد إعلان استضافة المعرض زيادة في الطلب على الإيجار من قبل الشركات المشاركة بالحدث وغيرها مما سيساعد على ارتفاع القيمة الإيجارية وقيمة الأصل نفسه مستقبلاً .
- تم انشاء 7 عمارات بجانب مبنى المحفظة ، وهذا سيشكل منافسة على المبنى الخاص بنا .
- قامت شركة أعيان بتحمل مبلغ 4,4 مليون درهم وهي قيمة تكاليف خاصة بالمحفظة ومستحقة لشركة أعيان سيتم استقطاعها مستقبلاً .
- بلغ متوسط نمو الإيراد 40.8% سنوياً منذ عام 2012 وهو ما يتناسب مع رؤية مدير المحفظة والجهود المبذولة لتحقيقها كما هو موضح بالجدول التالي :-

متوسط النمو (%)	31/12/2014	31/3/2014	31/3/2013	31/3/2012	البند (درهم اماراتي)
40.8%	1,619,675	1,561,585	1,093,995	627,676	اجمالي الإيراد

أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

180 44 88

Ext. 413 - 415 - 419

P.O. Box 1426 Safat 13015 Kuwait

مدفظة

مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار
"DIP"

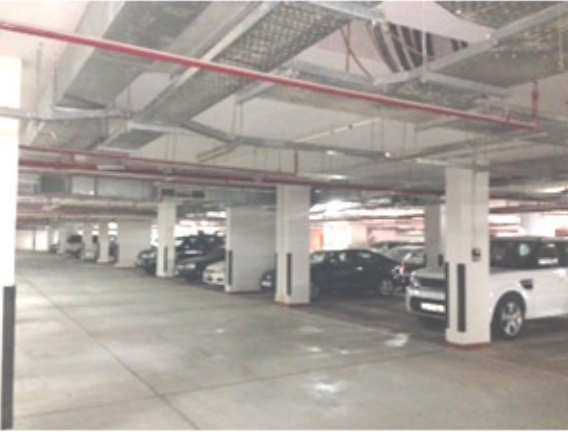
سبتمبر - 2015



المبنى من الخلف



واجهة المبنى



المواقف الداخلية



ممرات المكاتب



المبنى من الداخل



مدرسة رياض الأطفال بالخلف